

Valkseweg 27 LUNTEREN

*Vrijstaande woning
met een royale tuin*

*In het centrum
van Lunteren*

Vraagprijs € 815.000,- k.k.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



TYPE WONING	Vrijstaande woning
SOORT WONING	Semi-bungalow
BOUWJAAR	1997
LIGGING	Aan rustige weg, in centrum
TUIN	Tuin rondom
SOORT GARAGE	Vrijstaand steen
ENERGIELABEL	B
VERWARMING	C.v.-installatie
ISOLATIE	Muurisolatie, vloerisolatie, dakisolatie, dubbel glas

WOONOPPERVLAKTE
158 m²

INHOUD
610 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
ca. 800 m²

AANTAL KAMERS
5

SLAAPKAMERS
3

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Royale vrijstaande woning op een centrale locatie in Luntereren



Altijd al rustig willen wonen vlak bij het centrum? Welkom thuis! De royale vrijstaande woning beschikt over ruime leefruimtes, een slaap- en badkamer op de begane grond en twee grote slaapkamers op de eerste verdieping. Zo behoort ook gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden! De diepe tuin is een plek waar u het hele jaar door eindeloos veel uren kunt genieten. Daarnaast vindt u op het ruime perceel nog een vrijstaande garage. Het heeft absoluut de ruimte en potentie om er iets moois van te maken! De fijne en rustige ligging in het hart van Luntereren zorgt ervoor dat u alle dagelijkse voorzieningen om de hoek heeft. Klaar voor een nieuwe start?

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Begane grond



Parkeer uw auto op eigen oprit en stap via de voordeur de woning binnen. Welkom bij de Valkseweg 27! Vanuit de hal heeft u toegang tot diverse vertrekken zoals de woonkamer, bijkeuken, provisiekelder en de hobby-/kantorruimte met aansluitend de slaap- en badkamer.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Woonkamer met *fijne lichtinval*

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. Via de grote ramen valt het daglicht rijkelijk naar binnen. Creëer een gezellige zithoek waar u kunt genieten van het gezellige straatbeeld. Ook is er plek voor een eettafel waar u kunt genieten van een heerlijke maaltijd.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



De keuken zelf is eenvoudig, maar de ruimte in de woning brengt veel mogelijkheden met zich mee. U kunt hier bijvoorbeeld een grote woonkeuken met eiland realiseren door middel van een verbouwing. Via een deur heeft u toegang tot de bijkeuken en vanuit hier ook tot de tuin.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



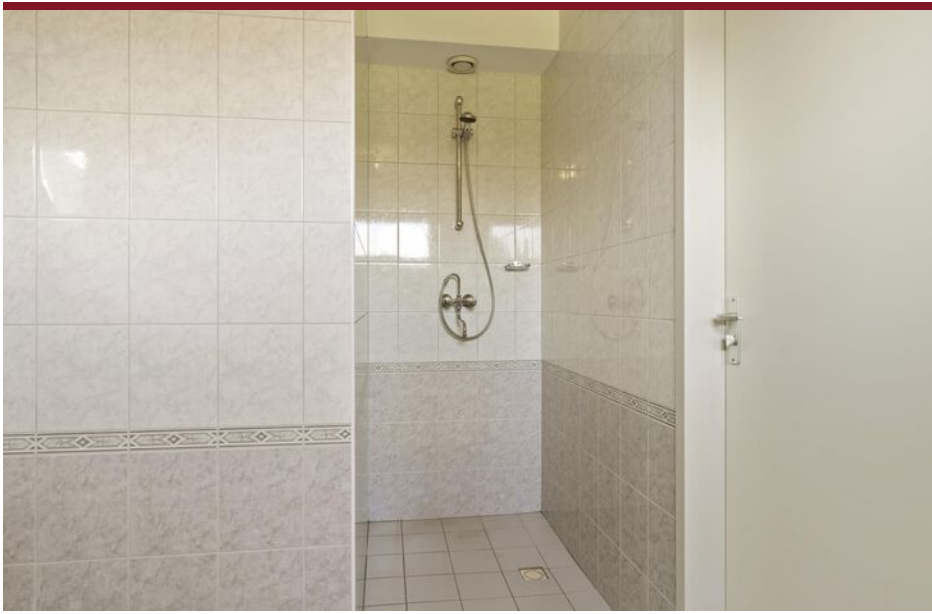
Slaap- en badkamer *op de begane grond*

De slaapkamer op de begane grond is aan de achterzijde van de woning gelegen waardoor u elke ochtend heerlijk wakker wordt met zicht op de diepe tuin. De bijbehorende badkamer is geheel betegeld en voorzien van een wastafel, toilet en douche. De ideale woning voor nu én in de toekomst! Het tweede toilet bevindt zich tot slot in de hal.



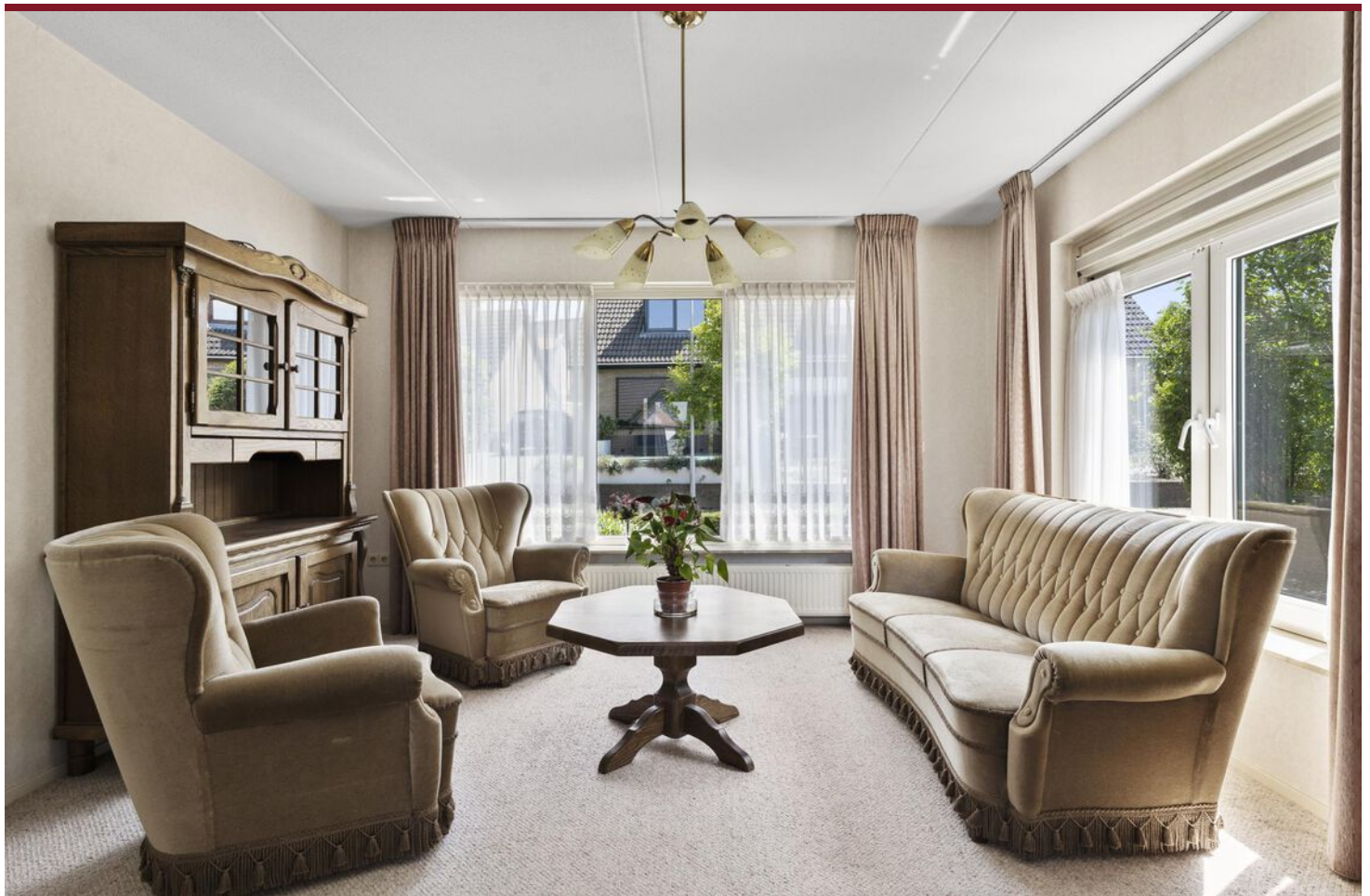
Maike van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Grenzend aan de slaapkamer bevindt zich nog een extra kamer. Een mooie multifunctionele ruimte. Op dit moment is de ruimte in gebruik als woonkamer, maar er zou hier ook goed een kantoor, hobbykamer of een slaapkamer gerealiseerd kunnen worden.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Verdieping



Via de houten trap loopt u naar de overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de zeer ruime slaapkamers, badkamer en twee opbergkasten. De diverse ramen zorgen voor veel natuurlijk licht op deze etage.



De slaapkamer aan de rechterzijde van de woning is voorzien van een vaste kastenwand waardoor er genoeg plek is voor het opbergen van kleding en accessoires. De tweede slaapkamer is ook zeer ruim en daardoor in te richten hoe u dat wilt!

De kamers zijn van een dusdanig formaat dat deze eventueel ook opgesplitst kunnen worden waardoor er vier slaapkamers op deze etage gerealiseerd kunnen worden.



Verdieping met twee
ruime slaapkamers

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Slaapkamer met
kastenwand

Maike van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Verder vindt u op deze etage nog een royale badkamer. De badkamer is geheel betegeld en biedt ruimte aan een douche, toilet en wastafel. Door de grote ramen heeft u een prachtig zicht op de tuin. De badkamer biedt genoeg mogelijkheden voor het realiseren van een moderne en luxe badkamer. Wat een ruimte!



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Exterieur



Achter de woning vindt u een zeer diepe tuin. De tuin is nu eenvoudig aangelegd met een groot gazon, groene hagen en hier en daar groene beplanting. Direct achter de woning vindt u een terras.

Het voordeel is dat u hier zelf de tuin kunt inrichten zoals u dat wilt. Creëer bijvoorbeeld direct achter de woning een royaal terras waar u een sfeervolle loungehoek en een gezellige buitentafel kunt plaatsen. En richt verder de tuin in met fleurige planten, diverse borders, een stukje gazon en misschien wilt u wel een kleine vijver met een paar visjes. Kortom, volop mogelijkheden!

Ideaal is de oprit aan de linkerkant van de woning. Hier parkeert u uw eigen auto én is er ook nog plek voor uw bezoekers!



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maike van Doorn

MAKELAAR

Virtuele tour



Bekijk hier de woningvideo van
Valkseweg 27 Lunteren

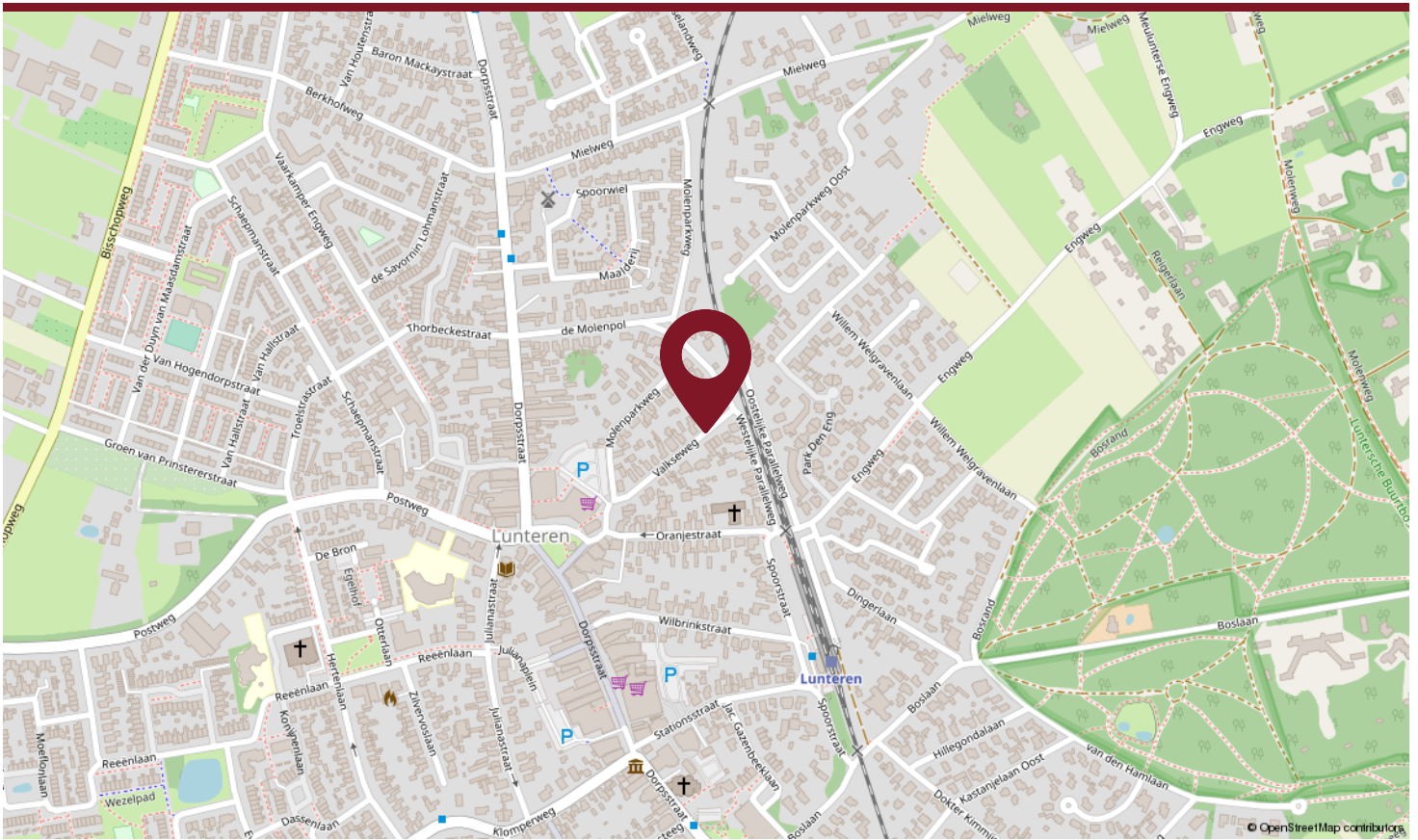


Neem hier alvast een
virtuele tour door de woning

Maike van Doorn

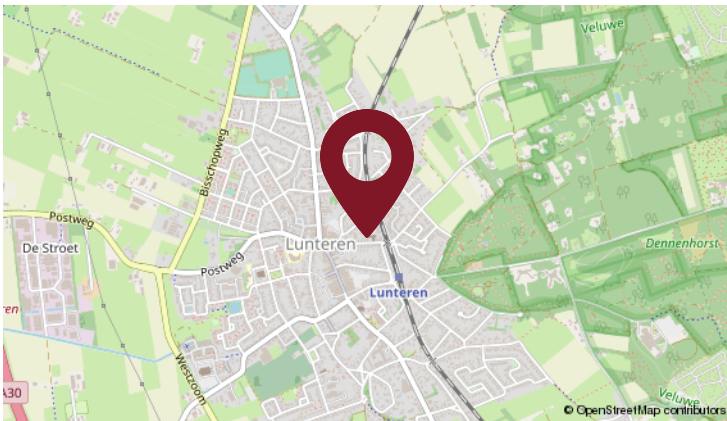
MAKELAAR

Locatie op de kaart



Deze charmante vrijstaande woning is gelegen aan rustige weg in het hartje van Lunteren. Ideaal is de ligging op slechts een steenworp afstand van het centrum. Hier vindt u een divers aanbod; waaronder supermarkten, horecagelegenheden, diverse winkels en sport faciliteiten.

Zin in een wandeling in de natuur? Ook het Luntersche Buurtbosch ligt om de hoek. Hier zijn diverse wandel- en fietsroutes te volgen.



Liever een dagje winkelen? Zowel het openbaar vervoer als de uitvalswegen A30, A1 en A12 zijn zeer nabij gelegen. Hierdoor is er een goede verbinding met de rest van Nederland.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

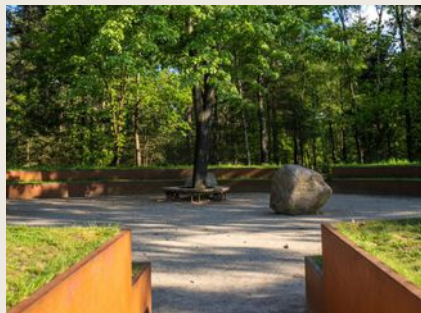
Wonen in



Lunteren

Lunteren is mooi, karakteristiek en heerlijk om te wonen. Het dorp met ruim 13.750 inwoners is gelegen op de Veluwe en heeft een diversiteit aan natuurschoon te bieden. Bossen, beken, heidevelden, zandverstuivingen en weilanden, u vindt het hier allemaal. In het mooie Luntersche Buurtbosch komt u volledig tot rust en vindt u onder meer het Middelpunt van Nederland, uitkijktoren De Koepel en het Bosbad.

Diverse buurtschappen zoals Meulunteren, Overwoud, Nederwoud en Walderveen maken deel uit van Lunteren. Het gezellige centrum beschikt over een autovrije dorpskern met een goed winkelbestand. Doordat Lunteren het geografische middelpunt van Nederland is heeft u vanaf hier snelle aansluitingen op de A1, A12, A30 en A50. Steden als Ede, Arnhem en Utrecht zijn zowel per auto als per trein snel te bereiken.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



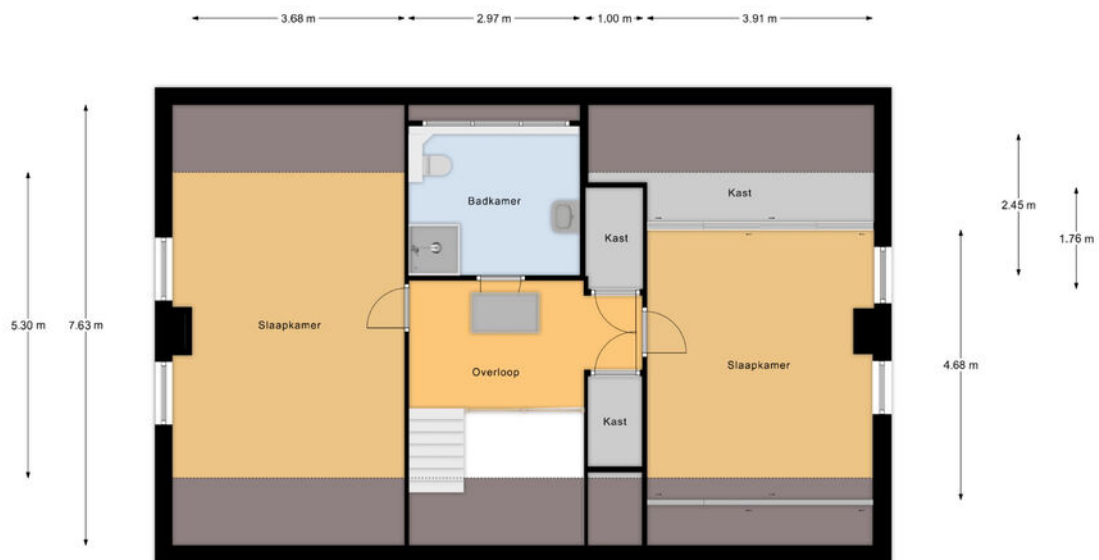
Begane Grond

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



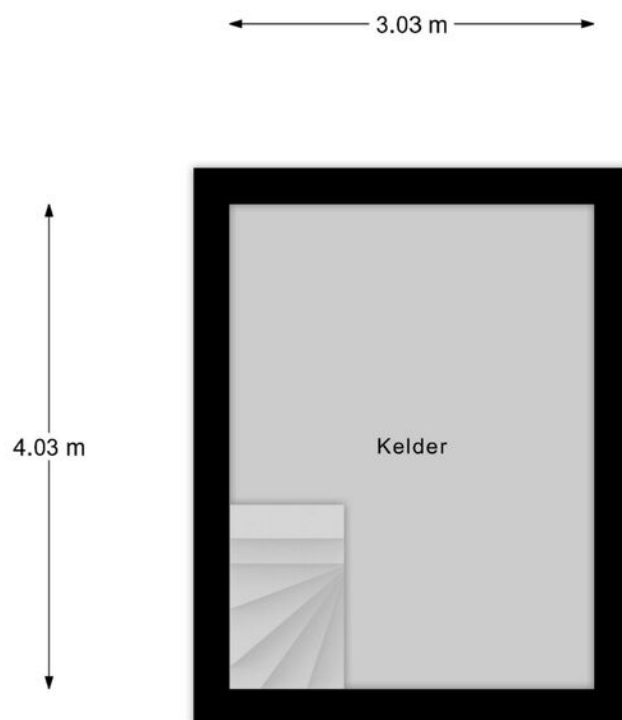
Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Folix

Maike van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



Kelder


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaike van Doorn Mak



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Lunteren	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 8497	
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 april 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Maaike van Doorn

MAKELAAR

Extra *informatie*

Onderstaande artikelen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Feitelijke staat van het verkochte

Verkoper verklaart niet zelf in het verkochte te hebben gewoond en is derhalve ook niet op de hoogte van de feitelijke staat van het verkochte. De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normaal gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn op het moment van het sluiten van deze overeenkomst.

Overdracht

De overdracht van de woning dient plaats te vinden bij Van Putten van Apeldoorn Notarissen in Lunteren.

Vragenlijst

Verkoper beschikt niet over een verkoopvragenlijst van de woning aangezien verkoper de woning nooit zelf heeft bewoond. De koper wordt geadviseerd een bouwtechnische keuring uit te laten voeren.

Lijst van zaken

Verkoper zal de woning leeg opleveren. Alle roerende zaken zullen door verkoper worden meegenomen.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak omstreeks 1997 gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoordend van de zaak aan de overeenkomst voor rekening van risico en koper.

De 10 meest gestelde vragen over *het kopen en verkopen van een huis*

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als

koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Als (kandidaat-)koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Zes belangrijke punten

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door de verkoper een "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" ingevuld. Tevens kan het van belang zijn het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaken. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, is het aan te bevelen om bij een volgende bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten.

Financiering / hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning. Indien u het op prijs stelt kunnen wij een afspraak voor u arrangeren met een hypotheek adviseur.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet. Natuurlijk zijn wij u dan graag van dienst bij het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer informatie hierover kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, met eventuele voorwaarden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod per e-mail willen doorgeven verzoeken wij u vriendelijk dit ook per omgaande mondeling aan ons te melden, zodat wij direct weten dat er een bod is uitgebracht. Als partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de prijs en de voorwaarden, zullen wij een NVM koopovereenkomst opmaken, welke door partijen getekend wordt en naar de notaris wordt verzonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Wie zijn wij



Onze medewerkers

Maaike van Doorn, Maartje van Beuzekom, Nick Prins, Laura Konings,
Irma van Middendorp, Joanne de Boer - Versteeg en Gary Vooges

Ons NVM makelaarskantoor

In mei 2007 hebben wij de deuren van ons monumentale pand aan de Stationsstraat 49 in Lunteren geopend. Vanaf dat moment behoren wij tot één van de professionele makelaars in Lunteren en omgeving.

Ons team bestaat uit zes enthousiaste dames en drie gedreven heren met oog voor details en een groot inlevingsvermogen in uw persoonlijke situatie. Mensen die úw woonwensen helpen realiseren. Omdat wij een klein en hecht team vormen, staan we dicht bij de klant en dat werkt.

Maaike van Doorn Makelaar is actief in Lunteren en omstreken. Als NVM makelaar zijn wij actief in de aan- en verkoop van woningen en bedrijfspanden.

Heeft u verkoopplannen voor uw eigen woning?

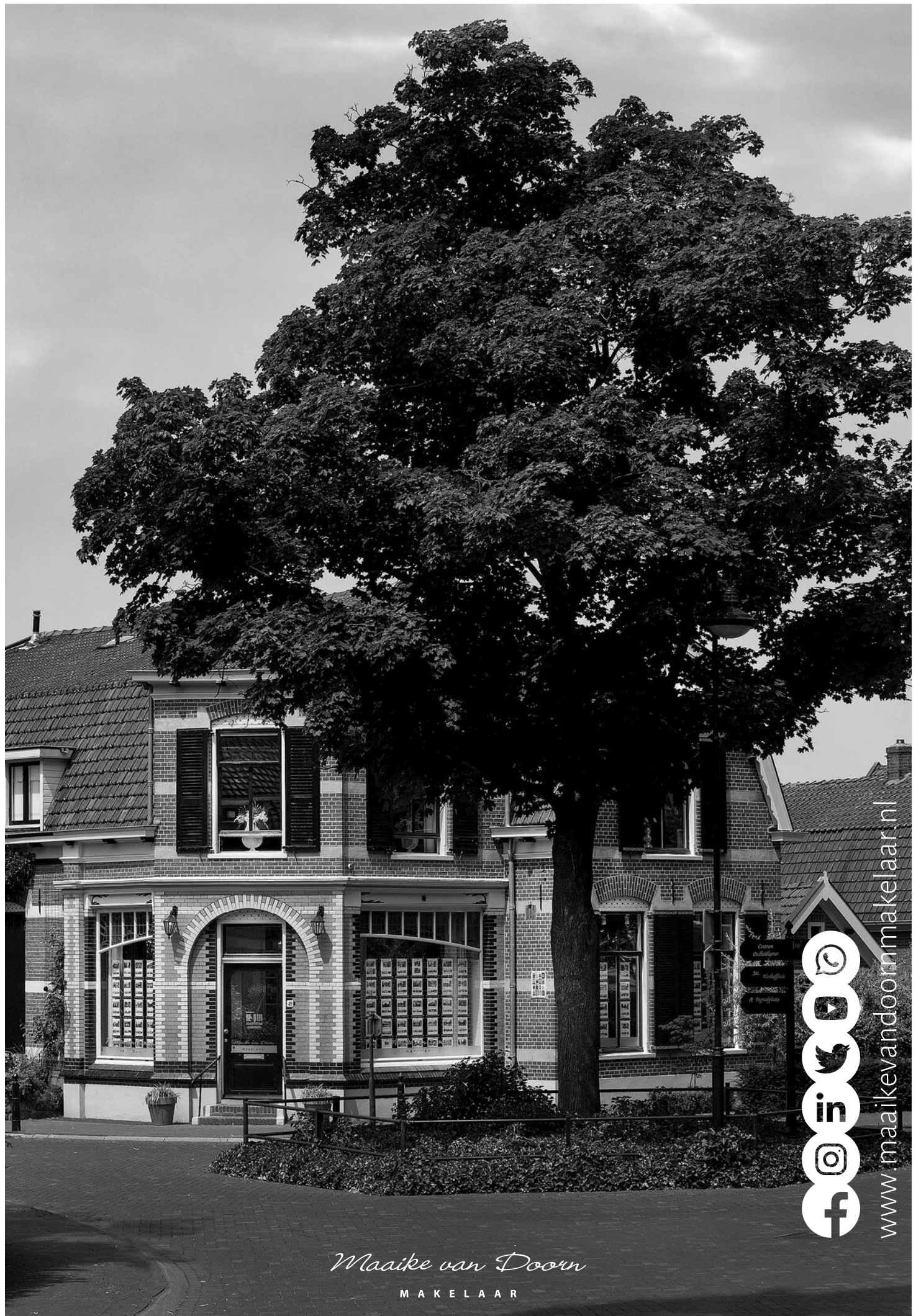
Ons team gaat graag actief voor u aan de slag! Omdat iedere opdrachtgever en iedere woning uniek is zetten we voor elke woning een maatwerk verkoopstrategie in om de juiste kopersgroep te bereiken. We zijn vanaf het eerste moment betrokken, bereikbaar en vooral enthousiast.

Meer informatie?

Voor meer informatie over onze dienstverlening kunt u terecht op www.maaikevandoornmakelaar.nl en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

Maaike van Doorn

MAKELAAR



www.maaikendoormakelaar.nl



Maaïke van Doorn

MAKELAAR